

Της **ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ**
a.papaioannou@realnews.gr

Τον Οκτώβριο θα ξεκινήσουν οι πρώτες ρυθμίσεις μη εξυπηρετούμενων δανείων με εγγύηση την πρώτη κατοικία του δανειολήπτη, παρά το γεγονός ότι αύριο 1η Ιουλίου ανοίγει η ηλεκτρονική πλατφόρμα για την υποβολή της σχετικής αίτησης για την ένταξη στο νέο πλαίσιο προστασίας από τους πλειστηριασμούς, το οποίο έχει γίνει νόμος του κράτους από τις αρχές Απριλίου. Η αδυναμία της άμεσης ρύθμισης του μη εξυπηρετούμενου δανείου (στεγαστικού, επιχειρηματικού, επισκευαστικού, καταναλωτικού με υποθήκη την πρώτη κατοικία) οφείλεται στο γεγονός ότι το κράτος δεν μπορεί να επιδοτήσει τη μηνιαία δόση όσο η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Κομισιόν δεν δίνει την έγκριση για τη στήριξη με χρήματα του Δημοσίου. Οι Βρυξέλλες έχουν στη διάθεσή τους έναν μήνα μέχρι το τέλος Ιουλίου, για να δώσουν την τελική έγκριση στην Αθήνα και να πιστοποιήσουν ότι η κρατική επιδότηση δεν αποτελεί «κρατική στήριξη» των τραπεζών. Διαφορετικά, λόγω των καλοκαιρινών διακοπών, υπάρχει ο κίνδυνος η έγκριση να δοθεί στις αρχές Σεπτεμβρίου.

Τραπεζικές πηγές τονίζουν στη **Realnews** πως ακόμη και αν δοθεί η έγκριση για την κρατική επιδότηση της μηνιαίας δόσης στα τέλη Ιουλίου, χρειάζονται δύο μήνες για να εξασφαλίσει ο δανειολήπτης την τελική ρύθμιση του δανείου. Ας δούμε, όμως, ποιες είναι οι παγίδες και ποιες οι ευκαιρίες που δίνει το θεσμικό πλαίσιο, αλλά και τι ζημερώνει για όσους δανειολήπτες δεν πληρούν τις αυστηρές προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος.

Παγίδες

▶ Ο πλειστηριασμός «παγώνει» όχι με την υποβολή και μόνο της αίτησης, αλλά όταν γίνει η διασταύρωση όλων των στοιχείων, φορολογικών και τραπεζικών (η διασταύρωση γίνεται αυτό-

ματα, καθώς η ηλεκτρονική πλατφόρμα είναι συνδεδεμένη με το taxis και με τη βάση δεδομένων των τραπεζών), και εφόσον ο δανειολήπτης κριθεί επιλέξιμος και μέχρι να πάρει τη ρύθμιση.

▶ Όταν ξεκινήσει η ρύθμιση, εάν ο δανειολήπτης δεν πληρώσει τρεις συνεχόμενες μηνιαίες δόσεις, τότε τη χάνει και ταυτόχρονα αίρεται η προστασία της πρώτης κατοικίας από τον πλειστηριασμό. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που το Δημόσιο δεν πληρώσει επί τρεις συνεχείς δόσεις την επιδότηση.

▶ Το νέο πλαίσιο δίνει τη δυνατότητα στις τράπεζες αμέσως μετά την απώλεια της ρύθμισης να ξεκινήσουν αυτόματα και αυτόκλητα τη διαδικασία του πλειστηριασμού, η διενέργεια του οποίου μπορεί -με βάση το νέο θεσμικό πλαίσιο- να γίνει σε έναν μήνα! «Ο χρόνος εκτέλεσης της διαταγής από τον πιστωτή μέχρι τον πλειστηριασμό περιορίζεται στον έναν μήνα», αναφέρεται στις διατάξεις του νόμου.

▶ Το ακίνητο πρέπει να έχει δηλωθεί ως πρώτη κατοικία στη φορολογική δήλωση με τα εισοδήματα του 2017, δηλαδή σε αυτή που υπέβαλε ο ενδιαφερόμενος στην εφορία το πρώτο εξάμηνο του 2018.

▶ Αν ο δανειολήπτης και η/ο σύζυγος έχουν κινητή περιουσία (καταθέσεις, ξένα νο-

Ευκαιρίες

▶ Εφόσον ο δανειολήπτης κριθεί επιλέξιμος, τότε μπορεί να ρυθμίσει ουσιαστικά το μη εξυπηρετούμενο δάνειό του, αρκεί αυτό να φέρει ως εγγύηση την πρώτη κατοικία. Κι αυτό διότι ο νόμος προβλέπει ότι η μηνιαία δόση επιδοτείται από το κράτος από 20% έως και 50% για τα στεγαστικά δάνεια.

▶ Για τα επιχειρηματικά δάνεια, η κρατική επιδότηση της δόσης προβλέπεται στο 30%.

▶ Ο δανειολήπτης θα πληρώνει χαμηλό επιτόκιο, καθώς ο νόμος προβλέπει ότι αυτό θα βασίζεται στο ευρίβορ τριμήνου συν ένα περιθώριο «κλειδωμένο» στο 2%.

▶ Το δάνειο μπορεί με τη ρύθμιση να επιμηκυνθεί κατά 25 έτη. Η μόνη περίπτωση που δεν προ-



Παγίδες και ευκαιρίες στην προστασία της πρώτης κατοικίας

Ανοίγει αύριο η πλατφόρμα για την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης, αλλά η ρύθμιση θα γίνει τον Οκτώβριο. Η «R» παρουσιάζει τα οφέλη και τις γκρίζες ζώνες που πρέπει να προσέξουν οι 140.000 δανειολήπτες που εκτιμάται ότι θα ενταχθούν

μίσματα, ασφαλιστήρια συμβόλαια) πάνω από 15.000 ευρώ δεν μπορούν να μπου στην ρύθμιση.

▶ Για να υποβάλει την αίτηση, ο δανειολήπτης πρέπει να συναινέσει στην άρση του τραπεζικού και φορολογικού του απορρήτου και να υποβάλει «περιουσιολόγιο» στο οποίο θα καταγράφει με λεπτομέρειες αν διαθέτει πολύτιμα μέταλλα (χρυσό κ.λπ.). Το μέτρο κρίθηκε απαραίτητο για να αποκλειστούν και να βγουν στο φως οι κατ'επανάληψη στρατηγικοί κακοπληρωτές.

▶ Αίτηση ένταξης στην περίπτωση των επιχειρηματικών δανείων με εγγύηση την πρώτη κατοικία δεν μπορεί να κάνει ο δανειολήπτης με το εταιρικό του ΑΦΜ, αλλά μόνο με το προσωπικό του, δηλαδή ως φυσικό πρόσωπο.

▶ Ο νόμος ορίζει ότι και ο εγγυητής του δανείου μπορεί να κάνει αίτηση, υπό την προϋπόθεση όμως ότι πληροί τα κριτήρια.

▶ Αν το δάνειο είναι σε ξένο νόμισμα, π.χ. ελβετικό φράγκο, τότε για τον καθορισμό του ανεξόφλητου δανείου (όπως ορίζεται βάσει του νόμου, 130.000 ευρώ για στεγαστικά δάνεια και 100.000 ευρώ για επιχειρηματικά) λαμβάνεται υπόψη η ισοτιμία μεταξύ του ξένου νομίσματος και του ευρώ κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης.

▶ Αν δεν εξυπηρετείται το δάνειο από την 1η Ιανουαρίου 2019 και έως τότε ήταν εξυπηρετούμενο, ο δανειολήπτης δεν μπορεί να μπει στη ρύθμιση. Κι αυτό διότι θα έπρεπε την 31η Δεκεμβρίου 2018 το δάνειο να ήταν σε καθυστέρηση τριών μηνών.

βλέπεται η επιμήκυνση των 25 ετών είναι όταν ο δανειολήπτης έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του. Αυτό ξεπερνιέται αν υπάρχει εγγυητής.

▶ Προβλέπεται «κούρεμα» μέρους του δανείου εφόσον το ανεξόφλητο υπόλοιπό του ξεπερνά το 120% της εμπορικής αξίας της πρώτης κατοικίας.

▶ Ακόμη κι αν το δάνειο έχει δοθεί σε εταιρείες διαχείρισης ή έχει πωληθεί σε fund, ο δανειολήπτης μπορεί να κάνει αίτηση.

Όσοι μένουν εκτός

Για τους δανειολήπτες που δεν πληρούν τα κριτήρια ένταξης στενεύουν τα χρονικά περιθώρια ελιγμών και εφόσον δεν πληρώνουν στην ώρα τους τις μηνιαίες δόσεις, ανά πάσα στιγμή υπάρχει ο κίνδυνος να βγει η κατοικία τους στον πλειστηριασμό. Η εφαρμογή του νέου πλαισίου προστασίας θέτει αυστηρούς όρους για το σύνολο των δανειοληπτών και οι τράπεζες ήδη ετοιμάζουν από τον Σεπτέμβριο έως το τέλος του έτους περισσότερους από 8.000 πλειστηριασμούς.

Τα κριτήρια

▶ Υπόλοιπο δανείου (συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων) έως 130.000 ευρώ για στεγαστικά, επισκευαστικά και καταναλωτικά με ενέχυρο την πρώτη κατοικία. Και έως 100.000 ευρώ για επιχειρηματικά.

▶ Αντικειμενική αξία έως 250.000 ευρώ για στεγαστικά και 175.000 ευρώ για επιχειρηματικά.

▶ Επίσης εισόδημα έως 12.500 ευρώ για 1 άτομο, έως 21.000 ευρώ για 2 άτομα συν 5.000 ευρώ μέχρι και τρία παιδιά.

▶ Αν το δάνειο υπερβαίνει τα 20.000 ευρώ, τότε η αντικειμενική αξία της λοιπής ακίνητης περιουσίας δεν πρέπει να είναι πάνω από 80.000 ευρώ.